

Merkblatt 6 Baurecht: Nutzungsänderung

1. Wann ist eine Nutzungsänderung baulicher Anlagen verfahrensfrei (Genehmigungsfreiheit) gemäß Thüringer Bauordnung (ThürBO)?

Verfahrensfrei ist die Änderung von Nutzungen von Anlagen, wenn § 60 (2) ThürBO

1. für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach § 63 i. V. mit § 65 ThürBO, als die bisherige Nutzung in Betracht kommen
oder
2. die Errichtung oder Änderung der Anlagen nach § 60 (1) ThürBO verfahrensfrei wäre.

Die Verfahrensfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften, insbesondere des Bauplanungsrechts, an Anlagen gestellt werden. Das Erfordernis anderer Genehmigungen aufgrund von Satzungen (z. B. Erhaltungssatzungen, Sanierungssatzungen, Ortsgestaltungssatzungen) bleibt unberührt. § 59 (2) ThürBO

2. Antrag auf Nutzungsänderungen und notwendige Bauvorlagen

Ist die Nutzungsänderung von Anlagen nicht verfahrensfrei, bedarf sie einer Baugenehmigung. Der Antrag auf Nutzungsänderung ist unter Verwendung des öffentlich bekannt gemachten Thüringer Antragsformulars, abrufbar unter www.erfurt.de, einzureichen. In der Vorhabensbezeichnung sind **die vorherige Nutzung** und **die geplante Nutzung** anzugeben. Dem Antrag sind alle zur Beurteilung des Vorhabens erforderliche Bauvorlagen beizufügen.

Der Bauherr hat zur Vorbereitung eines nicht verfahrensfreien Vorhabens sowie der Beseitigung von Anlagen **einen Entwurfsverfasser zu bestellen**, der die notwendige Sachkunde für das jeweilige Bauvorhaben besitzen muss. Sollten mit der geplanten Nutzungsänderung auch **bauliche Änderungen** verbunden sein, die **weder geringfügig noch technisch einfach sind**, ist ein **bauvorlageberechtigter Entwurfsverfasser** zu beauftragen. § 53 (1) ThürBO
§ 54 (1) ThürBO
§ 64 (1) ThürBO

Bauvorlageberechtigt ist, wer § 64 (2) ThürBO

- die Berufsbezeichnung "Architekt" führen darf.
- in der von der Ingenieurkammer Thüringen geführten Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieure eingetragen ist.
- die Berufsbezeichnung "Innenarchitekt" führen darf, für die mit der Berufsaufgabe des Innenarchitekten verbundenen baulichen Änderungen von Gebäuden oder
- die Berufsbezeichnung "Ingenieur" in den Fachrichtungen Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen führen darf, mindestens zwei Jahre als Ingenieur tätig war und Bediensteter einer juristischen Person des öffentlichen Rechts ist, für die dienstliche Tätigkeit.

Zur Information

Ingenieurkammer Thüringen

Postanschrift:

Postfach 90 04 29

99107 Erfurt

E-Mail: info@ikth.de

Sitz:

Flughafenstraße 4

99092 Erfurt

Tel.: 0361 228730

Fax: 0361 2287350

In jedem Fall sind **Bauzeichnungen** (komplette / vollständige Grundrisse des jeweiligen Geschosses und Schnitt) für die Räume vorzulegen, die von der Nutzungsänderung betroffen sind. Bei geplanten Gaststätten ist beispielsweise ein Grundriss mit der Darstellung der Gastplätze und der Rettungswege einzureichen.

Abhängig vom Vorhaben können bautechnische Nachweise, insbesondere Brandschutznachweis, Schallschutznachweis oder Standsicherheitsnachweis, notwendig sein.

§ 65 ThürBO

Ein **formloses Nutzungskonzept** mit Angaben zur Art der geplanten Nutzung, zur Kapazität (z. B. Anzahl der Gastplätze), eventuell geplanten Öffnungszeiten ist dem Antrag beizufügen. Als Gebührenkennwerte sind die **m² Nutzfläche** für das Vorhaben anzugeben.

Bei Nutzungsänderungen zwischen zwei Hauptnutzungskategorien Wohn- und Nichtwohnbau (z. B. Umwidmung von Wohnfläche in gewerblich genutzte Fläche und umgekehrt) ist auch ein **statistischer Erhebungsbogen** einzureichen.

Genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen können beispielweise sein:

- Umnutzung von Wohngebäuden bzw. -räumen zu gewerblichen Gebäuden bzw. Räumen und umgekehrt (Gaststätte, Büro, Arztpraxis)
- Nutzungsänderungen, wenn andere bauplanungsrechtliche Vorschriften gelten, die sich insbesondere auf die Art der baulichen Nutzung erstrecken (z. B. Nutzungsänderungen von Büroräumen in eine Gaststätte oder von leerstehenden Gewerberäumen, die einer bestimmten Nutzung zugeführt werden).

Mit dem Antrag auf Nutzungsänderung ist eine Überprüfung der Stellplätze, Garagen sowie Abstellplätzen für Fahrräder erforderlich, somit ist eine **Stellplatzberechnung** dem Antrag beizufügen.

§ 49 ThürBO

Bei einer Nutzungsänderung eines Gebäudes können auch neue **Abstandsflächen** entstehen (z. B. Umnutzung einer nach § 6 (8) Nr. 1 ThürBO privilegierten Grenzgarage in ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen und/oder Feuerstätten), die in diesem Fall darzustellen und zu beurteilen sind.

§ 6 (8) ThürBO

Auch eine **Wiederaufnahme einer zuletzt genehmigten Nutzung** stellt eine Nutzungsänderung dar, wenn sie zwischendurch durch eine genehmigungsfreie Nutzung ersetzt wurde. So ist eine Wiederaufnahme der Nutzung des Untergeschosses eines Gebäudes als Einliegerwohnung als Nutzungsänderung einzustufen, wenn das Untergeschoss zeitweilig als Abstellraum diente.

Die **Wiederaufnahme einer vorübergehend aufgegebenen Nutzung**, wie der Bezug einer seit mehr als zwei Jahren leerstehenden Wohnung ist allerdings dann keine Nutzungsänderung, wenn die Wohnräume zwischenzeitlich keiner anderen Zweckbestimmung zugeführt wurden und weitere Nutzungsabsichten erkennbar waren (keine dauerhafte Nutzungsaufgabe).

Die **Antragsannahme und Vorprüfung** erfolgt im **Bauamt, Bürgerservice Bauverwaltung**, die **Endbearbeitung** erfolgt im **Bauamt, Abteilung Bauaufsicht**.

Warsbergstraße 1, Zi. C144
Warsbergstraße 3

Stand: 06/2019